

아파트 단지 내 커뮤니티 시설의 운영 실태와 거주 후 평가 - 전문관리자 운영의 대구 R아파트 단지를 중심으로 -

Management and Operation of Apartment Community Facilities and Post Occupancy Evaluation - Focused on the R Apartments Complex in Daegu -

강 순 주*
Kang, Soon-Joo

Abstract

This study examines the effectiveness of a new community facility operation and management system that were implemented by one of the major construction companies. This system was an unprecedented approach in a sense that it provided not only necessary facilities but also a specialized management staff, an operational manual, and a subsidy for various programs. According to POE conducted among the residents, it can be concluded that the residents' satisfaction will be increased under the following conditions; 1) when a program manual associated with the community facility is provided, 2) when there is a professional staff who can coordinate various programs effectively, 3) when the facilities are well designed in accordance with the program requirements, 4) when the users adhere to regulations and management standards, 5) when all three components- i.e. facility, people and programs- are well coordinated, and 6) when affordable user fees are charged. This research assures that professional management staff and well-planned management system play a significant role in the enhancement of the residents' satisfaction as well as vitalizations of the community.

Keywords : Community Facility, Professional Management Staff, Community Management, Community Operation, Post Occupancy Evaluation

주 요 어 : 커뮤니티시설, 전문관리자, 운영실태, 거주후 평가(POE)

1. 서 론

우리나라 아파트 재고 현황은 2005년도를 기준으로 663만호이며 이는 전체 주택 1250만호¹⁾의 절반이상을 차지하는 비율로 우리나라 대표적인 주거형태로 자리 잡고 있다. 또한 2000년대에 들어와서는 양적확대를 위한 주택 건설 공급에서 주거관리의 중요성이 대두되어 2003년에 들어와서는 주택건설 촉진법이 주택법으로 재편되면서 공동주택관리령의 내용도 주택법 안에 담는 등의 주거관리에 대한 중요성이 강조되었다. 이와 맞물려 지자체에서도 아파트 관리의 중요성도 인식시키고 효율적인 관리를 수행하도록 아파트 우수관리 사례를 발표²⁾하여 시상하는 제도를 실시하는 등의 노력도 하고 있어 앞으로는 공동주택 관리의 중요성이 더욱 강조될 전망이다.

한편 90년대 말부터 건설사는 아파트 차별화 판매 전략으로 다양한 커뮤니티 시설들을 계획하여 공급하고 있다. 그러나 일반적으로 아파트 내의 커뮤니티 시설 중 피

트니스 센터, 수영장, 골프연습장 등의 실내운동 관련 시설의 경우는 전문 위탁 업체가 운영하고 그 외 시설에 대한 프로그램은 관리 회사와는 별개로 입주자 대표회의, 부녀회, 동호회 의지 여부에 따라 한시적으로 운영되거나 거의 체계적으로 운영되고 있지 않는 것이 현실이다. 여기에는 건설사가 프로그램과 운영을 고려하지 않은 채 하드웨어인 시설 계획에만 급급하고, 공동체 활성화를 위한 환경과 지원에는 소홀한 하드웨어 중심의 아파트 건설 문화에 그 원인이 있으며, 입주자 또한 공동체 생활에 대한 가치 인식이 낮은 것도 원인이라 할 수 있다.

그동안 이와 관련된 최근의 학술 연구에서는 커뮤니티 시설의 공간 계획이나 시설현황 분석과 거주자들의 이용, 만족도, 요구도 및 관리자 조사를 통한 운영 실태에 관련된 조사 연구들이 많이 보고되고는 있으나, 관리자를 상대로 시설의 운영관리 실태와 거주자 평가를 종합적으로

1) 통계청(2005) 인구주택 총조사

2) “대전시는 바람직한 아파트 공동체 문화를 조성하고 투명하고 적절한 관리를 도모하기 위해 2009년도 우수관리 단지 인증제 평가 결과 3개 단지를 선정했다고 발표했다.” 자료: 2009 공동주택 우수관리 단지 평가 발표(2009. 11. 17), 한국아파트 신문

*정희원(주저자, 교신저자), 건국대 건축대학 주거환경전공교수, Ph. D
이 논문은 2009년도 건국대학교 교내연구비지원에 의해 연구되었음.

분석하여 아파트 내의 커뮤니티 시설 운영 관리 체계 방안을 제시하고 있는 연구는 미흡하며, 더욱이 커뮤니티 시설에 대한 전문관리가 주거 만족도에 미치는 영향을 조사 연구한 논문은 보이지 않는다.

이에 본 연구에서는 우리나라 최초로 건설사가 커뮤니티 시설뿐만 아니라 1년간 전문관리자 지원, 프로그램 운영비 지원, 운영 매뉴얼 제공 등 커뮤니티 프로그램 활성화를 위한 다각적인 시도를 한 대구 R아파트 단지를 대상으로 커뮤니티 시설 운영 관리에 대한 관리자 평가 및 이를 이용하는 주민들의 평가를 조사하여 아파트 단지 내 커뮤니티 시설의 바람직한 관리체계 방향을 모색하고자 한다.

II. 선행연구 고찰

국내 건설사들은 2005년도 이후 아파트 단지 내에 다양한 커뮤니티 시설들을 계획하면서 공급하기 시작하였다. 이는 2005년도에 건설교통부(현, 국토해양부)가 아파트 단지 내 설치하는 주민공동시설을 용적률 산정에서 제외시킨다는 방침에 따른 것으로 사료된다. 그러나 다양한 커뮤니티 시설만 공급될 뿐 프로그램 운영관리에 대한 배려가 없어 이에 대한 방안이 수립되어야 한다는 지적이 야기되고 있다. 여기서는 본 연구와 관련 있는 커뮤니티 시설 운영 현황 및 거주자들의 이용실태, 만족도 등을 연구한 최근의 주요 논문을 중심으로 고찰하고자 한다.

아파트 단지의 관리자를 면접 조사한 신연섭(2006)은 실내 헬스장은 관리사무소에서 관리하기는 어려워 위탁 전문업체에 임대 운영하며 그 외 시설은 주민 자치적으로 운영하거나 방치된다고 하였으며, 초기에 제공된 커뮤니티 시설 중에는 이용률이 저조하거나 관리의 어려움 등으로 다른 용도로의 변경도 나타나고 있어, 커뮤니티 시설의 수준 전문화, 공간의 융통성, 가변성이 필요하다고 하였다. 최영주, 김미희(2009)는 헬스 및 실내 골프, 에어로빅 요가 등의 시설은 이용률이 높은 반면 교육 문화시설은 저조하다고 하였다. 주민들의 만족도는 이용률이 높은 헬스관련 프로그램에서 높게 나타났으며 이는 연령에 따라 차이가 있다고 하였다. 한편 커뮤니티 시설 배치 유형에 따른 만족도에는 유의한 차이가 없으나 공동체 참여 활동을 많이 할수록 시설의 만족도가 높은 정적 상관관계가 있다고 하여 공동체 활동과 만족도와의 관련성을 규명하였다. 손세관, 김원경(2009)은 주민들은 커뮤니티 시설 이용으로 인해 이웃 간 교류 기회도 생기고 단지의 소속감이나 결속력을 강화 시킨다고 하였으며, 보다 충실한 시설을 제공한 단지에서 주민들의 교류와 만족도가 높다고 하였다. 반면 커뮤니티 시설의 불만족 요인으로는 적은 수의 시설과 운영방식 등을 꼽고 있어 시설 규모 및 운영체계에 대한 방안이 필요함을 강조하였다.

이상과 같이 아파트 단지 내 커뮤니티 시설에 대한 거주 후 평가는 주로 주민들을 대상으로 이용도, 만족도, 요

구도 등으로 조사 분석되고 있으며, 운영실태는 아파트 단지 전체를 관리하는 관리자 면담 및 관찰 조사를 통해 운영의 문제점 파악 정도에 그치고 있을 뿐 실제 커뮤니티 시설을 직접 운영 관리하는 전문관리자를 대상으로 조사된 연구는 보이지 않는다.

III. 연구 내용 및 방법

1. 연구내용

본 연구 목적을 위한 주요 연구 내용 및 모형은 <그림 1>과 같다.

첫째, 조사 대상 아파트의 커뮤니티 시설 현황과 프로그램의 종류를 살펴보고 시설과 프로그램의 관리자 운영 실태를 파악한다.

둘째, 거주자들의 거주 후 평가를 커뮤니티 시설, 프로그램, 운영으로 나누어 이용률, 만족도, 운영방법 의식을 파악하고 관련변인들과의 차이를 알아본다.

셋째, 조사대상 아파트 거주자들의 공동체 의식 수준을 관리규범 준수 의식, 이웃교류 의식, 공동체 활동 참여 의식으로 파악하고 관련변인들과의 차이를 알아본다.

넷째, 주거만족도를 단지의 애착심, 커뮤니티 시설의 관리방식 권유의향 정도로 알아보고 이러한 주거 만족도에 미치는 관련 변인들의 영향력을 파악한다.

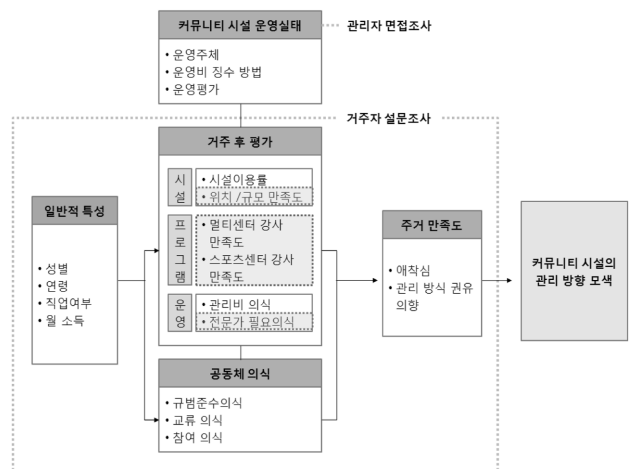


그림 1. 연구모형

2. 조사방법 및 분석방법

본 연구 조사대상은 우리나라 최초로 건설사가 1년간 커뮤니티 시설의 프로그램과 운영에 대한 지원을 시도한 대구 R아파트 단지에 거주하고 있는 입주자와 커뮤니티 시설의 전문관리자로 한다. 조사 방법은 대상 아파트의 현장방문, 도면과 사진 촬영을 통한 전반적인 커뮤니티 시설 등의 실태를 파악하고 운영실태와 관리자 평가는 면접조사로, 거주자 평가는 설문조사로 실시하였다.

면접조사는 2010년 2월 커뮤니티 시설의 운영관리를 맡고 있는 멀티문화센터의 생활관리사³⁾와 스포츠센터의 트

레이너 팀장 2명을 대상으로 시설의 운영 실태 및 프로그램 종류 및 문제점, 개선점 등에 관하여 조사하였다. 생활관리사는 평생 교육사의 자격을 소지한 대구 지역 내 문화센터 운영경험이 있으며, 스포츠센터 팀장은 체육을 전공하고 스포츠센터 운영 경험이 있는 전문가이다.

설문조사는 2010년 2월 20일-3월 10일에 걸쳐 거주자 대상으로 총 200부를 배부하여 153부가 회수되었으며, 응답내용 중 부실 기재한 것을 제외하고 최종 148부를 분석 자료로 이용하였다. 자료 분석 방법은 SPSS 18.0 통계프로그램을 이용하여 빈도분석, 평균, 교차분석, t-test, ANOVA, DMR검증, 회귀분석을 실시하였다.

IV. 결과 분석 및 고찰

1. 조사대상단지 및 커뮤니티시설 개요

조사대상 단지 및 커뮤니티 시설 개요는 <표 1>과 같다. 본 단지는 대구의 외곽에 위치하며 새롭게 개발되는 지

표 1. 조사대상 아파트 단지의 커뮤니티 시설 개요

위치	대구 광역시 달성군 R 아파트 -신도시 지역으로 대단지 아파트 밀집지역
대지면적	62,462.3 m ²
건축면적	9,243.3 m ²
용적율	278%
건폐율	14.57%
평형 및 세대수	112 m ² (33평형)-94세대/131 m ² (39평형)-389세대 161 m ² (48평형)-64세대/164 m ² (49평형)-52세대
규모	지하 3층/지상 29층/11개동
배치도	
커뮤니티 시설 위치 및 면적	105동: 멀티문화센터, 다목적프로그램실(74.8 m ² 2개소, 40 m ² 1개소), IT스테이션(40 m ²)/106동: 스포츠센터, 헬스장(236 m ²), GX룸(50 m ²), 수영장(715.2 m ²), 사우나(198.5 m ²)/107동: 열린도서관(174.7 m ²)/108동: 경로당(218.7 m ²)/109동: 아이룸(224.9 m ²)
건축년도	2007년 9월
관리방식	위탁관리(초기1년 T개발(주)관리회사→ 2008년 이후 DC 관리회사(주)로 변경됨

3) 생활관리사의 명칭은 S건설사가 커뮤니티 시설의 전문관리자로서의 역할을 담당하도록 부여한 편의상의 호칭으로, 자격증에 의한 전문가의 호칭은 아님.

역에 위치하고 있어 주변의 문화스포츠 시설이 다른 지역에 비해 상대적으로 열악한 상황이었다. 한편 커뮤니티 시설이 중앙에 집중 배치되어 있지 않고 동별로 분산되어 있어 일부시설은 기능에 필요한 충분한 면적을 확보하지 못하는 한계점을 갖고 있지만 이러한 물리적인 한계를 극복하는 방안으로 다양한 프로그램과 전문관리자(생활관리사)를 지원하는 새로운 시도가 이루어진 점이 본 단지의 특징이라 할 수 있다. 조사시점에는 초기 관리회사에 의한 1년간 지원은 끝난 상태이며 아파트 관리회사도 주민들에 의해 타 위탁회사로 바뀌었음에도 불구하고, 커뮤니티시설의 전문관리자(생활관리사)는 주민들의 적극적인 요구로 그대로 유지하고 있었다.

2. 관리자 평가-커뮤니티시설의 운영실태

1) 시설의 운영개요

본 조사 대상 아파트는 S 건설사가 초기 1년을 커뮤니티 시설의 프로그램을 제공하고 프로그램의 운영은 ‘생활관리사’라는 전문가를 두고 운영할 수 있도록 관리회사인 T 개발(주)과 계약을 맺고 초기의 사업주체 관리를 시작하였다. 사업주체는 생활관리사가 커뮤니티 시설의 총 매니저로서 역할을 기대했으나 관리를 맡은 전담 관리회사에서는 처음 시도하는 체제라 커뮤니티 시설 프로그램 운영 관리의 매니저로서의 역할을 할 수 있는 인적자원 한계로 인해, 실제 생활관리사의 역할은 단지 내 위치한 멀티문화센터 운영을 전담하는 것으로 그쳤다. 실제 운영을 맡은 생활관리사의 교육배경도 평생교육사의 자격을 소지하고 대구 지역 내에서 문화센터 운영을 하였던 경험자였으므로 관리회사에서는 커뮤니티 시설 프로그램의 총 매니저로서의 역할을 부여하기 보다는 멀티문화센터내의 문화 및 여가 교육, 보육관련 프로그램을 전담 운영하도록 한정 시킨 것으로 판단된다. 한편 스포츠 센터의 운영은 스포츠 관련 트레이너들과 이를 리드하는 전문 인력인 팀장을 두면서 운영관련 프로그램 기획과 관리를 전담하도록 하였다.

현재 조사대상 단지의 커뮤니티시설(멀티클럽 문화센터, 아이룸, 스포츠센터, 열린도서관, 경로당 등)의 운영비 부담은 광열비 등의 시설유지비는 주민 모두의 공동 관리비로 부담하고 있고 프로그램 운영비는 이용자가 부담하는 방식으로서 이용료 및 수강료는 세대의 관리비에 일괄적으로 부과되고 있었다.

이상과 같이 본 조사대상 단지는 커뮤니티 시설 중 멀티문화센터, 스포츠센터를 주요 시설로 하고 각각의 기능에 따라 운영 관리자를 따로 두고 있으며, 그 외 시설은(열린도서관, 아이룸, 경로당)은 현재 주민들이 자치적으로 운영되고 있었다. 이에 본 연구에서는 주민들이 자치적으로 운영하지 않고 전문관리자를 두고 운영하는 커뮤니티 시설의 각 센터별 운영 실태를 중심으로 논의 하고자한다.

2) 멀티문화센터 운영

멀티문화센터 내 공간은 다목적 프로그램실이 3개 있었

고 IT스테이션이라는 컴퓨터이용 공간(1개소)으로 구성되어 있었다. 다목적 프로그램실은 시간대 별로 다양한 프로그램이 함께 운영할 수 있도록 섹션별로 구획되어 있는 것이 특징이며, 프로그램 기획 및 운영은 생활관리사가 무료 프로그램과 유료 프로그램으로 나누어 기획하고 있었다<표 2>. 무료프로그램은 6-10명 인원을 선착순으로 마감하고 어린이 대상으로 유아 런닝아이 에버루션, 유아 중국어교실, 문화가베교실, 엄마랑 런닝아이 에버루션, 아이셈 키즈 유치원, Play Well 창의 교실 등을 개설하고 있었으며 호응도에 따라 프로그램을 변경한다고 하였다. 그리고 프로그램별로 5명에서 10명 사이의 인원이 참여하는 것으로 조사되었으며, 공개강좌는 3개월에 한번씩 8개의 강좌를 강좌 내용에 따라 멀티문화 센터 내 강의실과 아이룸의 시설을 바꿔가며 진행하고 있었다.

한편 유료 프로그램은 3개월 수강료로 하여 아침 성인 강좌(18개), 장수강좌(3개), 저녁성인강좌(5개), 엄마랑 강좌(6개), 유아강좌(16개), 아동강좌(22개) 등으로 다양하게 기획되고 있었다. 이용자 수는 월평균 300가구가 이용하고 1가구당 평균 1-3강좌를 이용 하는 등 멀티문화센터는 매우 활성화 되고 있음을 알 수 있었다. 또한 생활관리사는 60여명이나 되는 강사 섭외를 직접하고 있을 정도로 지역 인적 네트워크가 잘 형성되고 있었다.

프로그램 홍보는 홈페이지를 이용하기는 하지만 주로 주동 엘리베이터 앞 및 공용게시판에 부착하여 알린다고

표 2. 멀티문화센터 프로그램 운영현황(2010년 2월 기준)

공간	강좌 (개설수)	프로그램명	3개월 수강료 (단위: 천원)	
다목적프로그램실(3개소)	공개(2)	유아 중국어교실/문화가베교실	무료	
	유아(16)	가베놀이/칼리믹스/창의력 미술/주산암산/키즈영어, 중국어/스피치/동화구연/표현반/생각수학교실 등	50-80	
	엄마랑 강좌(6)	음악교실/하바&수놀이 교구/놀이가베/영재교실/미술놀이	74-90	
	아동(22)	EQ 미술교실, 아동가베, 과학연구교실, 로봇과학 영재반, 논술교실, 지리역사교실, 오카리나, 북아트 등	50-74	
	아침성인 (18)	와이어 공예/테디베어만들기/신생아용품 만들기/폐치워크, 퀵트/비즈&스티치/보석공예 DIY/뗏생&수채화/POP 자격증반/북아트 자격증반 등	37-100	
	저녁성인 (4)	플롯/바이올린/통기타/POP 자격증반/중국어 회화	65-90	
	장수(3)	순환다이어트/생활한문/수목 산수화	37-70	
	IT 스테이션	공개(4)	Play Well 창의 교실/아이셈 키즈 유치원	무료
		유아 (4)	Play Well 창의 교실	55-60
운영실태	관리체계	생활관리사 1명이 모든 프로그램을 운영 관리함		
	평균이용 가구	월 평균 300가구 이용, 1가구당 평균 1-3강좌 이용함.		
	운영지원	입주자 대표 회의 등에서의 지원은 없으며 현재수익은 인건비, 강사료 등으로 충당됨		

하였다. 수익 측면에서도 매우 저렴한 가격으로 제공하고 있으므로 실제 수익은 기대할 수 없고 오히려 광열비 등의 시설 유지비가 다소 적자이므로 이에 대한 현실적인 방안이 필요하다고 평가하였다.

3) 스포츠센터 운영

스포츠센터내 공간은 헬스장, GX룸, 수영장, 남녀 사우나로 구성되어 있으며 시설별 프로그램 및 비용은 <표 3>과 같다. 스포츠 센터의 팀장과의 운영 실태에 대한 인터뷰 결과 관리 인원은 10명(데스크 2명, 사우나 4명, 수영 2명, 헬스코치, 팀장)으로 구성되어 있으며 강습등록 가구는 전체가구 1,451가구의 10%(약 150가구)정도이고 하루 사용자는 평균 150명 정도라고 하였다. 그 중에서 GX룸의 프로그램 호응도가 가장 높아 공간 확장이 필요하다고 하였고, 헬스관련 동기부여 프로그램을 개발하여 주민들에게 홍보하려고 준비 중에 있다고 하였다. 그러나 현재 시설 유지 광열비의 부담이 커서(특히 수영장의 유지에 어려움이 있음) 주민 일괄부담 체제로의 전환 등도 고려해야 한다고 강조하였다. 한편 건설 초에는 스포츠 시설 출입 및 사용을 전자카드에 의해 입력되고 결제되는 방법을 시도하였으나 현재는 거의 무용지물이 되어 지속가능성에 문제가 있음을 토로하였다.

표 3. 스포츠센터 프로그램 운영현황

공간	프로그램명	월 수강료 (단위:천원)
헬스장	웨이트 트레이닝/하이로우(유산소운동)	30-50
GX룸	다이어트댄스/요가순환운동	30-50
수영장	수영강습/아크아로빅/자유수영	30-55
사우나	남녀 사우나 -헬스 및 수영장 이용자는 무료	1일:2천원
운영 실태	관리체계	관리 인원 10명(데스크 2명, 사우나 4명, 수영 2명, 헬스코치, 팀장)관리
	평균이용가구	강습등록인원 150가구, 일일사용 150명
	운영지원	입주자대표회의 등에서의 특별한 지원은 없으며, 수영장 시설유지비 부담이 큼

4) 기타시설 운영

기타시설로는 유아를 위한 실내놀이공간으로서의 아이룸, 문고(열린도서관), 경로당 등이 계획되어 있었다. 아이룸은 초기 1년은 전문 보육교사가 상주하여 관리하였으나 관리회사 변경 후에는 입주자 대표회의에서 관리하는 체제

표 4. 기타시설 운영현황

공간	프로그램명	3개월 수강료 (단위:천원)
아이룸*	유아 런닝아이 에버루션/엄마랑 런닝아이 에버루션/그 외 유아들의 놀이, 생일파티	90/무료
열린 도서관	도서대여, 열람, 학습	무료**
경로당	낮: 노인상주 저녁: 부녀회, 입주자대표 회의, 동호회, 반상회의 회의	무료

* 아이룸은 유아들의 실내놀이/이벤트 공간 및 멀티문화 센터 내 유아용 프로그램 운영공간으로 사용 ** 이용비는 무료이며, 도서관입비는 장터 수입 등의 특별수입에서 충당 됨

로 현재는 여자직원이 상주하면서 아이들을 관리하며, 시간제로 생활관리사가 프로그램을 기획하여 공간을 사용하고 있었다. 독서실과 열린도서관은 주민들이 자원봉사체제로 무료로 운영하고 있으며 주민들의 관심과 호응도 높다고 하였다. 경로당은 노인회에서 운영하며 노인들이 자체적으로 이용하고 비정기적으로 저녁시간에 부녀회, 입주자대표회의, 동호회, 반상회 등의 회의공간으로 사용하고 있었다<표4>.

3. 거주자 평가

1) 조사 대상자의 일반적 특성

거주자들을 대상으로 한 거주 후 평가의 설문조사 결과 조사대상자의 일반적 특성은 <표 5>와 같다. 성별은 여자가 60.8% 남자가 39.2%로 여자의 비율이 더 높게 나타났다. 연령은 30대와 4,50대가 42.6%였으며 20대가 14.9%였다. 직업은 주부가 39.2%로 가장 많았으며 자영업/서비스직/생산기술직 23.6%, 전문직/관리직 19.6%, 사무직 11.5%, 기타 6.1%의 순으로 나타났다. 월평균 수입은 300만원-500만원 미만인 64.2%로 가장 높았으며, 300만원 미만이 25.7%, 500만원 이상이 10.1%로 나타났다. 거주규모는 35평 이하가 68.2%, 36평 이상이 31.8%로 나타나, 응답자 모두 30평대 거주자로 수집되어 40평형대 거주자들에 대한 의견은 조사되지 못한 한계점이 있다고 할 수 있다. 거주기간은 2년 이상이 60.1%이고 2년 미만 39.9%였으며, 소유형태는 74.3%가 자가였으며 전월세 23.0%, 기타가 2.7%였다.

2) 커뮤니티 시설 이용률과 만족도

(1) 커뮤니티 시설 이용률

커뮤니티 시설 이용률은 헬스장이 72.3%로 가장 높았

표 5. 조사대상자의 일반적 특성 N=148(%)

변인		빈도	(%)
성별	남	58	39.2
	여	90	60.8
연령	20대	22	14.9
	30대	63	42.6
	40,50대	63	42.6
직업	전문직/관리직	29	19.6
	사무직	17	11.5
	자영업/서비스직/생산기술직	35	23.6
	주부	58	39.2
	기타	9	6.1
월평균 소득	300만원 미만	38	25.7
	300-500만원 미만	95	64.2
	500만원 이상	15	10.1
거주규모	112 m ² (33평형)	101	68.2
	131 m ² (39평형)	47	31.8
거주기간	2년 미만	59	39.9
	2년 이상	89	60.1
소유형태	자가	110	74.3
	전월세	34	23.0
	기타	4	2.7

으며 그 다음으로 다목적프로그램실과 열린도서관(65.5%), 수영장(61.5%), IT스테이션과 아이룸(53.4%), GX룸(46.6%), 경로당(29.7%) 순으로 나타났다. 이를 거주자의 일반적 특성 별로 살펴보면 남자의 이용률이 헬스장, GX룸, 수영장, 경로당에서 더 높게 나타났으며, GX룸과 경로당에서 다른 연령에 비해 4,50대의 이용률이 높게 나타났다. 또한 직업여부에 따라 주부가 비주부보다 다목적프로그램실, IT스테이션에서는 더 높은 이용률을 보였고, 헬스장과 GX룸, 수영장, 경로당에서는 비주부의 이용률이 더 높게 나타났다. 이는 주부의 경우는 시간적 제한에 큰 구애를 받지 않으므로 멀티문화센터의 프로그램을 통해 자기계발을 위한 시간을 보내는 것으로 추측해 볼 수 있다. 월 소득별로는 오히려 소득이 낮은 300만원 미만의 계층에서의 이용률이 더 높은 것으로 유의차가 나타났는데 이는 아파트 단지 내에서 비교적 저렴하게 프로그램을 이용 할 수 있다는 장점을 최대한 이용하고자 하는 심리가 작용했으리라 사료된다<표 6>.

표 6. 커뮤니티시설 이용률 N=148(%)

일반 특성	시설	프로그램실	IT스테이션	열린도서관	헬스장	GX룸	수영장	아이룸	경로당
성별	남	34 (58.6)	28 (48.3)	40 (69.0)	48 (82.8)	35 (60.3)	47 (81.0)	31 (53.4)	26 (44.8)
	여	63 (70.0)	51 (56.7)	57 (63.3)	59 (65.6)	34 (37.8)	44 (48.9)	48 (53.3)	18 (20.0)
	χ ²	2.022	.998	.495	5.212*	7.218**	15.391***	.000	10.407**
연령	20대	15 (68.2)	14 (63.6)	17 (77.3)	12 (54.5)	5 (22.7)	10 (45.5)	14 (63.6)	3 (13.6)
	30대	46 (73.0)	36 (57.1)	40 (63.5)	46 (73.0)	28 (44.4)	37 (58.7)	30 (47.6)	10 (15.9)
	40,50대	36 (57.1)	29 (46.0)	40 (63.5)	49 (77.8)	36 (57.1)	44 (69.8)	35 (55.6)	31 (49.2)
	χ ²	3.594	2.655	1.575	4.423	7.970*	4.447	1.890	19.957***
직업	주부	46 (79.3)	38 (65.5)	42 (72.4)	35 (60.3)	19 (32.8)	27 (46.6)	32 (55.2)	9 (15.5)
	비주부	51 (56.7)	41 (45.6)	55 (61.1)	72 (80.0)	50 (55.6)	64 (71.1)	47 (52.2)	35 (38.9)
	χ ²	8.007**	5.647*	1.995	6.803**	7.366**	8.984**	.123	9.222**
	저	28 (73.7)	24 (63.0)	27 (71.1)	30 (78.9)	28 (73.7)	33 (86.8)	22 (57.9)	19 (50.0)
월평균 소득	중	61 (64.2)	49 (51.0)	63 (66.3)	66 (69.5)	31 (32.6)	49 (51.6)	51 (53.7)	18 (18.9)
	고	8 (53.3)	6 (40.0)	7 (46.7)	11 (73.3)	10 (66.7)	9 (60.0)	6 (40.0)	7 (46.7)
	χ ²	2.180	2.663	2.902	1.225	21.077***	14.269**	1.394	14.820**
	전체 이용도	97 (65.5)	79 (53.4)	97 (65.5)	107 (72.3)	69 (46.6)	91 (61.5)	79 (53.4)	44 (29.7)

*p<.05 **p<.01 ***p<.001 (%)는 각 공간에 대한 변수별 이용률(이용 여부 있음과 없음 중 있음에 대한 비율)이며, 이는 중복응답임. 월평균 소득 저: 300만원 미만, 중:300-500만원 미만, 고: 500만원 이상

표 7. 커뮤니티시설 위치, 규모 만족도

위치, 규모 만족도		다목적 프로그램실		IT 스테이션		열린도서관		헬스장		GX룸		수영장		아이룸		경로당	
		위치	규모	위치	규모	위치	규모	위치	규모	위치	규모	위치	규모	위치	규모	위치	규모
		M/D	M/D	M/D	M/D	M/D	M/D	M/D	M/D	M/D	M/D	M/D	M/D	M/D	M/D	M/D	M/D
일반적 특성	남	3.50	3.30	3.51	3.45	3.28	3.53	3.44	3.28	3.32	2.91	3.59	3.47	3.22	3.22	3.30	3.39
	여	3.94	3.51	3.87	3.51	3.29	3.54	3.54	3.38	3.33	2.77	3.54	3.56	3.39	3.30	3.27	3.37
	t	-3.394**	-1.706	-2.608*	-0.447	-0.074	-0.012	-0.848	-0.799	-0.109	0.678	0.361	-0.765	-1.140	-0.611	0.206	0.156
연령	20대	4.06/b	3.75/ b	4.07/b	3.73	3.56	3.71	3.60	3.30	3.63	3.06	3.67	3.53	3.40	3.50	3.31	3.31
	30대	3.92/b	3.50/ a,b	3.86/b	3.56	3.24	3.59	3.53	3.40	3.27	2.71	3.42	3.55	3.39	3.28	3.21	3.35
	40.50대	3.52/a	3.26/a	3.48/a	3.32	3.23	3.41	3.43	3.30	3.29	2.88	3.67	3.50	3.23	3.18	3.34	3.43
	F	6.107**	3.805*	5.972**	2.760	1.17	1.998	0.713	.289	1.79	.698	2.04	.065	0.601	1.469	0.378	.207
직업	주부	3.98	3.49	3.93	3.57	3.30	3.66	3.55	3.42	3.40	2.91	3.63	3.62	3.38	3.27	3.36	3.46
	비주부	3.62	3.39	3.59	3.42	3.28	3.45	3.47	3.30	3.28	2.77	3.52	3.47	3.29	3.27	3.23	3.32
	t	2.915**	.749	2.584*	1.114	.161	2.022*	.713	.953	.909	.678	.807	1.227	.630	.054	.884	.945
월평균수입	300만원 미만	3.75	3.31	3.60	3.27	3.52	3.39	3.55	3.31	3.42	3.07	3.77	3.50	3.41	3.23	3.43	3.26
	300-500만원 미만	3.82	3.50	3.83	3.59	3.22	3.59	3.48	3.37	3.32	2.78	3.47	3.51	3.29	3.29	3.22	3.43
	500만원 이상	3.44	3.33	3.50	3.50	3.00	3.57	3.54	3.23	3.17	2.50	3.56	3.75	3.33	3.22	3.25	3.38
	F	1.206	0.966	1.591	2.491	1.962	1.403	.169	.260	.622	1.312	2.302	.497	.298	.102	.804	.514
전체평균		3.77	3.43	3.73	3.49	3.28	3.54	3.50	3.34	3.32	2.83	3.56	3.53	3.32	3.27	3.28	3.38

※ 각 만족도는 5점 리커트 척도임(1점: 매우불만족, 2점: 불만족, 3점: 보통이다, 4점: 만족, 5점: 매우만족). *p<.05 **p<.01 ***p<.001

(2) 커뮤니티 시설의 위치 및 규모 만족도

커뮤니티 시설의 위치에 대한 전체 평균만족도는 3.47, 규모는 3.35로 나타나 전반적으로 중간 이상의 높은 만족도 수준임을 알 수 있다<표 7>. 그러나 GX 룸에 대해서는 유일하게 3점 이하인 2.83으로 나타나 전문화된 관리자의 평가 결과와 같은 맥락임을 알 수 있다. 이는 주민들이 최근 건강에 대한 관심과 함께 헬스기구를 이용한 운동뿐만 아니라 같이 모여 배우고 운동하는 요가, 스트레칭, 댄스 등의 다양한 스포츠 프로그램에 대한 관심도 많으므로 향후 커뮤니티 공간 규모 산정에 트렌드 반영 등의 세심한 배려가 필요하다.

커뮤니티 시설 위치의 만족도에서는 다목적 프로그램실, IT스테이션에서 각각 성별, 연령, 직업에 따라 유의한 차이를 보였다. 다목적 프로그램실은 여자(3.94)가 남자(3.50)보다 만족도가 높았으며, 20대(4.06)와 30대(3.92)가 4,50대 보다 높은 만족도를 보였다. 그리고 주부(3.98)가 비주부(3.62)의 경우에 높은 만족도를 보였다. 이는 사용자의 주호와 시설위치와의 관련까지 조사되지 않아 명확하게 알 수 없으나, 각 동에 분산되어있는 커뮤니티 시설에 대한 평가가 설계자의 우려와는 달리 그다지 나쁘지 않다는 것을 의미한다. 향후 커뮤니티 시설 계획에 있어서 집중 배치와 분산 배치 중 어느 것이 더 바람직한지에 대한 보다 심도 있는 조사와 연구가 필요한 부분이다.

커뮤니티시설 규모 만족도에서는 다목적 프로그램실에서 20대(3.75)가 4,50대(3.26)보다 높은 만족도를 보였다. 이는 다목적 프로그램실이 유아들의 교육프로그램이 많아 젊은 주부들의 만족도가 더 높을 수 있다고 사료되며 10명 내외의 정원이 이용 가능하도록 영역이 구획되어 있

어 각 프로그램들이 원활하게 진행될 수 있게 공간계획이 되어 있는 것에 기인한다 하겠다.

3) 커뮤니티 프로그램에 대한 강사 만족도

커뮤니티 프로그램의 만족도는 강사의 만족도와 밀접한 관련이 있다. 여기서는 거주자들의 프로그램 만족도 정도를 강사에 대한 만족도로 알아보았다. 그 결과 문화 관련은 3.25, 스포츠관련은 3.71로 나타나 대체적으로 만족도가 높음을 알 수 있다. 이를 일반적 특성에 따라 차이가 있는지 살펴보면 연령에서만 유의한 차이가 나타났다. 즉

표 8. 문화프로그램과 스포츠센터 강사 만족도

일반적 특성		강사 만족도	문화프로그램	스포츠센터
		M/D	M/D	M/D
성별	남	3.41	3.41	3.73
	여	3.16	3.16	3.69
	t	1.097	1.097	.272
연령	20대	2.53/a	2.53/a	4.55/b
	30대	3.26/b	3.26/b	3.78/a
	40.50대	3.50/b	3.50/b	3.46/a
	F	3.256*	3.256*	11.249***
직업	주부	3.45	3.45	3.65
	비주부	3.08	3.08	3.73
	t	1.426	1.426	-.516
월평균수입	300만원 미만	3.43	3.43	3.80
	300-500만원 미만	3.15	3.15	3.66
	500만원 이상	3.38	3.38	3.71
	F	.568	.568	.296
전체평균		3.25	3.25	3.71

※ 각 만족도는 5점 리커트 척도임(1점: 매우불만족, 2점: 불만족, 3점: 보통이다, 4점: 만족, 5점: 매우만족), *p<.05 **p<.01 ***p<.001

문화 프로그램 강사의 만족도는 4,50대(3.50)와 30대(3.50)가 20대에 비해 높은 만족도를 보였으며, 스포츠 강사 내용 만족도는 20대(4.55)가 30대(3.78)와 4,50대(3.46)보다 높은 만족도를 보여 프로그램 내용에 따라 연령별로 만족도에 차이가 있음을 알 수 있다<표 8>.

4) 커뮤니티 시설의 운영의식

커뮤니티 시설의 운영의식은 운영관리비 부담방법에 대한 의식과 관리주체에 대한 전문관리자 필요 의식으로 알아보았는데 그 결과는 다음과 같다.

(1) 운영관리비 부담방법 의식

시설 운영비 부담방식에 대한 거주자 의식은 사용자 부담원칙의 A방식(52.0%)이 가장 높았고, 다음이 일정액을 세대별 일괄 부담하여 기본시설 등을 정해 무료로 이용하게 하고 기본 시설 외에는 유상으로 하는 방식(39.2%)의 순이었다. 이를 변인별로 살펴보면 남자는 현재와 같은 방법 A(72.4%)에 대한 선호가 높게 나타난 반면, 여자는 B방식(48.9%)이 높게 나타나 유의차를 보였다. 연령별로 보면 20대(81.8)는 B에 대한 선호가 높게 나타났으며 30대는 B(49.2%)와 A(42.9%)에 대한 비율이 비슷하게 나타났다.

또 4,50대는 A(74.6%)에 대한 선호가 높아 젊은 층일수록 일괄적 부담 방법에 대한 의식이 높음을 알 수 있다. 월평균 수입에 따라서는 300만원 미만(60.5%)과 500만원 이상(73.3%)은 A에 대한 선호가 높게 나타났으며 300만원 이상 500만원 미만은 B(47.4%)와 A(45.3%)에 대한 비율이 비슷하게 나타났다<표 9>.

종합하면 운영비 부담 방법에서는 현재와 같은 사용자 부담 원칙과 일괄 정액을 다 같이 부담하여 기본시설을 정한 후 무료로 이용하게 하고, 기본 시설 외에는 유상으

표 9. 운영관리비 부담방법 의식

일반적 특성		운영관리비 납부		
		A	B	C
성별	남	42(72.4)	14(24.1)	2(3.4)
	여	35(38.9)	44(48.9)	11(12.2)
	2	16.224***		
연령	20대	3(13.6)	18(81.8)	1(4.5)
	30대	27(42.9)	31(49.2)	5(7.9)
	40.50대	47(74.6)	9(14.3)	7(11.1)
	2	36.097***		
직업	주부	22(37.9)	29(50.0)	7(12.1)
	비 주부	55(61.1)	29(32.2)	6(6.7)
	2	7.659*		
월평균 수입	300만원 미만	23(60.5)	12(31.6)	3(7.9)
	300-500만원미만	43(45.3)	45(47.4)	7(7.4)
	500만원 이상	11(73.3)	1(6.7)	3(20.0)
	2	11.303*		
전체평균		77(52.0)	58(39.2)	13(8.8)

*p<.05 **p<.01 ***p<.001 A: 광열비 등의 시설 유지비는 공동, 각 프로그램은 이용자부담원칙으로 유상 B: 세대별로 일정액을 일괄적 부담하여 기본시설 등을(피트니스 센터, 사우나 등)은 무료로 이용하고, 그 외 프로그램 이용은 유상 C: 이용자 전액 부담

로 징수하는 방법에 대한 의견 차이가 맞서고 있으므로 입주자 대표회의와 관리주체에서는 어떠한 방법이 더 타당하고 합리적인지 설득력 있는 자료 분석과 시뮬레이션을 통해 주민들의 의견을 모아야할 것이다.

(2) 전문관리자 필요의식

시설별 전문관리자 필요성에 대해서는 스포츠센터와 멀티문화센터 모두 필요하다는 의견이 92.6%로 나타나 시설별로 내용 특성에 따라 전문관리자에 대한 높은 필요성을 갖고 있었다<그림 2>. 이는 전문관리자에 의해 현재 커뮤니티 시설이 잘 운영되고 있는 데에 대한 높은 만족도를 뒷받침 하는 결과라 할 수 있다. 일반적으로 많은 단지에서 커뮤니티 시설 중 스포츠센터는 대부분 트레이너 등의 전문가가 관리하고 있어 큰 차이가 없으나, 본 단지는 특히 생활관리사라는 전문가가 문화관련 프로그램 운영을 관리하고 있는 것이 특징이므로 이에 대한 전문관리자의 역할 필요의식을 구체적인 문항으로 조사해 본 결과, 전문관리자에 의한 문화 기획 운영은 공동체 활성화에 기여하므로 지속되는 것이 좋다(4.01), 아파트 자산 가치 상승에도 기여한다(3.97), 관리회사가 바뀌어도 공동체 활성화를 위해 계속 지속되는 것이 좋다(3.95) 등의 모든 항목에서 높게 나타나 전문관리자에 의한 높은 만족도를 확인 할 수 있다<표 10>.

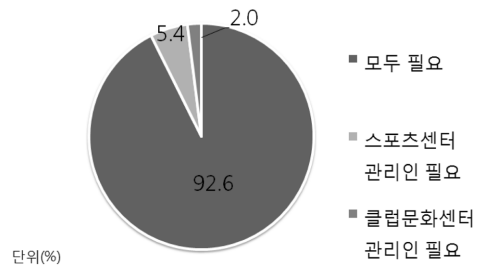


그림 2. 시설별 전문관리자 필요성

표 10 전문관리자 필요의식

항목	M
전문관리자에 의한 문화기획 운영은 공동체 활성화에 기여하므로 지속되는 것이 좋다	4.01
전문관리자에 의한 프로그램 운영 활성화는 아파트 단지의 자산가치 상승에도 기여한다	3.97
전문관리자에 체제는 관리회사가 바뀌어도 공동체 활성화를 위해 계속 지속되는 것이 좋다	3.95

※ 전문관리자 필요의식은 5점 리커트 척도임(1점: 전혀 그렇지않다, 2점: 그렇지않다, 3점: 그저그렇다, 4점: 그렇다, 5점: 매우그렇다).

4. 공동체 의식

커뮤니티 시설의 전문가 관리 방식을 채택하고 있는 본 조사 대상 아파트 거주자들의 공동체 의식을 조사한 결과 규범준수 의식이 4.08로 가장 높고 다음이 교류의식(3.91), 참여의식(3.55)의 순이었다<표 11>. 이러한 공동체 의식 수준을 일반적 특성에 따라 차이를 보면 20대층이 4,50대 보다 더 높게 나타나 유의한 차이를 보임으로써 젊은 층이 공동체 활동 참여 의식이 더 높음을 알 수 있다.

표 11. 일반적 특성에 따른 공동체 의식

일반적 특성		공동체 의식	공동체 교류의식	공동체규범 준수 의식	공동체 참여의식
		M/D	M/D	M/D	M/D
성별	남	3.83	4.07	3.49	
	여	3.96	4.09	3.66	
	t	-1.719	-1.197	-1.742	
연령	20대	4.05/b	4.09	3.79/b	
	30대	3.97/a,b	4.13	3.65/a,b	
	40.50대	3.79/a	4.03	3.47/a	
	F	4.583*	.467	3.115*	
직업	주부	3.95	4.05	3.65	
	비주부	3.88	4.10	3.56	
	t	1.078	-.517	.983	
월평균 수입	300만원 미만	3.82	4.03	3.52	
	300-500만원 미만	3.94	4.08	3.63	
	500만원 이상	3.93	4.20	3.53	
	F	1.227	.530	.636	
전체평균		3.91	4.08	3.59	

※ 각 공동체 의식은 5점 리커트 척도임(1점: 전혀 그렇지않다, 2점: 그렇지않다, 3점: 그저그렇다, 4점: 그렇다, 5점: 매우그렇다). *p<.05 **p<.01 ***p<.001

5. 주거만족도

주거만족도는 커뮤니티 시설의 프로그램 운영이 아파트 단지 전체 만족도에 어느 정도 영향을 미치고 있는지를 알아보기 위해, 단지에 대한 애착심 정도와 전문관리자에 의한 운영체제 권유 정도를 조사하였다. 그 결과 <표 12>와 같이 아파트 단지에 대한 애착심과 소속감이 생긴다는 평균 3.64, 전문관리자에 의한 운영 체제를 권유하고 싶다는 3.85의 점수로 나타나 거주자들은 현재의 아파트에 평균 이상의 만족도를 보이고 있음을 알 수 있다.

표 12 주거만족도

항목	M
커뮤니티 시설과 프로그램이 잘 운영되고 있어 아파트 단지에 대한 애착심과 소속감이 생긴다.	3.64
다른 아파트에도 전문관리자에 의한 프로그램 기획 및 운영 체제를 권유하고 싶다.	3.85

※ 5점 리커트 척도임(1점: 전혀 그렇지않다, 2점: 그렇지않다, 3점: 그저그렇다, 4점: 그렇다, 5점: 매우그렇다).

다음은 커뮤니티 시설의 위치/규모 만족도, 문화센터 및 스포츠 센터 내 프로그램의 강사 만족도, 전문관리자 필요의식, 공동체 의식 등의 관련 변수들이 주거만족도에 미치는 영향력을 파악하기 위해 중다회귀분석(변수투입방식: Stepwise)을 실시하였다<표 13>. 그 결과 스포츠 내용 만족도, 공동체 교류의식, 커뮤니티시설 규모 만족도, 전문관리자 필요의식이 유의미한 영향력이 있는 변수로 나타났으며, 문화센터 프로그램의 강사 만족도, 공동체 규범준수 의식, 공동체 참여의식 변수는 유의하게 나타나지 않았다.

표 13. 주거만족도에 미치는 유의한 변수들의 영향력

독립변수	종속변수		애착심		권유의식		전체만족도	
	B	β	B	β	B	β		
스포츠강사 만족도	.383	.450***	.385	.449***	.363	.461***		
공동체교류 필요의식	.395	.228*	.411	.235*	.359	.224*		
커뮤니티시설 규모만족도	.258	.218*	-	-	.195	.179*		
전문관리자 필요의식	-	-	.231	.248*	.169	.199*		
상수	-.032		-.015		-.208			
R ²	.408		.497		.536			
F값	16.098***		23.073***		19.917***			

*p<.05 **p<.01 ***p<.001

즉 스포츠 프로그램의 강사에 대한 만족도(β=.450)와 공동체 교류의식(β=.228), 커뮤니티 시설 규모에 대한 만족도(β=.218)가 높을수록 주거 단지에 대한 애착심이 강하게 나타나는 것을 알 수 있다(R²=40.8%). 또한 스포츠 프로그램의 강사에 대한 만족도(β=.449)와 전문가 필요 의식(β=.248), 공동체 교류의식(β=.235)이 높을수록 타 아파트에도 전문가에 의한 커뮤니티 시설 운영 방식을 권유하고 싶다는 의식이 높게 나타났다(R²=49.7%). 아파트 단지의 애착심과 타 아파트 단지에도 관리방식을 권유하고 싶은 의식이 높다는 것은 총체적인 주거 만족도가 높다는 것을 의미하는 것이라 할 수 있다. 따라서 이를 종합한 총체적인 주거만족도에 미치는 영향력 있는 변수는 스포츠 강사에 대한 만족도(β=.461), 공동체 교류 의식(β=.224), 전문가 필요 의식(β=.199), 커뮤니티 시설 규모 만족도(β=.179)임을 알 수 있다(R²=53.6%).

V. 결 론

본 연구는 우리나라 최초로 건설사가 입주 후 커뮤니티 시설의 프로그램과 운영을 전문관리자를 배치하여 1년간 지원하고 그 이후는 주민들이 관리운영 체제 방식을 정하도록 한 대구의 R아파트 단지를 대상으로 입주 후 2년이 지난 후에 어떠한 모습으로 운영되고 있으며 이에 대한 거주자 평가는 어떠한지를 조사하여 단지 내 커뮤니티 시설의 관리체제 방향을 모색하고자 하였다. 결과를 요약하고 결론을 내리면 다음과 같다.

첫째, 본 조사 대상 단지의 커뮤니티 시설 운영체제는 생활관리사 중심의 문화 프로그램 매니저와 스포츠 매니저로 이분화 되어 운영되고 있었다. 이러한 체제는 건설사 초기 계획 의도대로 생활관리사가 커뮤니티 시설의 총 운영 매니저로서의 직무 역할이 이루어지지 않는 않았으나, 각 시설별 활성화를 위해서 매니저들이 책임 있게 운영하고 있어 주민들의 평가는 매우 긍정적이며 주거만족도 높게 나타났다.

둘째, 본 조사 대상 단지 거주자들의 약 93%는 커뮤니티

티 시설의 전문가 운영체제에 대한 필요성을 높게 인식하고 있었다. 이는 현재 본 단지가 전문관리자에 의해 커뮤니티 시설이 잘 운영되고 활성화 되고 있는 것에 대한 높은 만족을 뒷받침하는 결과이다.

셋째, 본 조사 대상 단지의 다목적 프로그램실은 다양한 문화관련 강좌프로그램이 알차게 운영될 수 있게 공간영역이 잘 구분되어 있었으며, 이에 대한 거주자 만족도도 높게 나타났다. 반면 스포츠센터 내 GX룸에 대한 만족도는 낮게 나타나 공간의 유연성이 필요함을 시사하고 있다.

넷째, 본 조사 대상 거주자들의 공동체 의식은 매우 높은 편이었으며 그 중에서 규범준수 의식(4.08)이 가장 높았고, 다음이 교류의식(3.91), 참여의식(3.59)순으로 나타났다. 특히 20대의 젊은 층이 4,50대보다 이웃과의 교류와 공동체 참여의식이 높게 나타난 유의한 차이를 보임으로써 우리나라 아파트 주거문화의 공동체 활성화에 매우 고무적인 결과라 할 수 있다.

다섯째, 아파트 단지의 커뮤니티 시설 활성화와 주거 만족도에 영향을 주는 중요한 변수는 스포츠 프로그램 내용만족도, 공동체 교류의식, 전문가 운영체제, 커뮤니티 시설 규모의 순으로 나타났다. 이러한 결과는 소프트웨어인 프로그램, 휴먼웨어인 전문가와 주민들의 공동체 교류의식, 하드웨어인 시설 등의 3요소의 상호 협동체제가 지속 가능한 커뮤니티 활성화에 필수 요소임을 입증하는 의미 있는 결과라 할 수 있다.

여섯째, 본 조사 대상 단지의 커뮤니티 시설 운영부담 방법은 시설의 광열비 등에 해당하는 유지 관리비만 공동 부담하고 프로그램 참가비는 사용자 부담원칙으로 운영되고 있었다. 이에 대해서 52%의 거주자가 찬성이었으며 약 40%는 가구 모두가 일정비용을 일괄적으로 부담한 후 기본시설을 정해 무료로 이용하고 강습 프로그램만 유상으로 하는 방식을 선호하고 있어 다소 상반된 의견이 맞서고 있음을 알 수 있었다.

이상과 같은 결과를 바탕으로 관리방향에 대한 제언을 하면 다음과 같다.

첫째, 향후 아파트 단지 내 커뮤니티 시설의 활성화를 위해서는 본 조사대상 아파트처럼 건설사는 입주 초기의 사업주체 관리 시부터 커뮤니티 시설 내에 운영주체와 프로그램 등이 담긴 운영 매뉴얼 제공 등의 운영모델을 제시할 필요가 있다. 이는 차후 관리회사가 바뀌더라도 지속적인 커뮤니티 활성화를 위해 기여할 수 있는 바람직한 관리방안이 될 수 있을 것이다.

둘째, 커뮤니티 시설의 활성화를 위해서는 궁극적으로 주민들 스스로가 자치적으로 운영하는 것이 가장 바람직하겠으나, 대단지의 경우는 주민들의 자발적 자원 활동을 처음부터 기대하기 보다는 우선은 전문가 운영체제 속에 주민들과의 소통에 의한 운영관리가 체계적으로 이루어지는 것이 효율적이라 하겠다. 그러나 본 조사 대상아파트는 건설사의 초기 시도와는 달리 생활관리사 명칭의 전

문가가 커뮤니티 시설의 총매니저로서의 역할을 하지는 못하고 개인의 전공적 배경으로 문화, 여가, 보육, 교육 관련 프로그램 중심으로 역할을 수행하고 있었다. 따라서 향후 아파트 공동체 활성화 및 지속적인 커뮤니티 시설 유지를 위해서는 커뮤니티 관련 총매니저의 역할을 담당할 수 있는 전문가 양성도 필요 할 것이다.

셋째, 본 조사 대상 아파트의 다목적 프로그램실은 공간영역이 잘 구분되어 프로그램에 따른 운영이 원활하게 이루어지고 있었고 거주자들의 만족도도 비교적 높은 반면 GX룸의 규모는 만족도가 낮게 나타났다. 따라서 향후 커뮤니티 시설은 기능별로 공간구획이 이루어지되 시설별 프로그램 운영시스템을 고려하여 가변성을 갖는 공간구획 배려가 있어야 다양한 프로그램이 짜임새 있게 운영될 수 있을 것이다.

넷째, 커뮤니티 시설의 운영관리비 부담방법은 연구결과 다소 상반된 의견이 비슷하게 나왔다. 따라서 향후 입주자 대표회의와 아파트 관리 주체, 커뮤니티 시설 운영 전문가는 어느 방식이 시설의 유지는 물론 주민들에게 도움이 되며 가장 합리적인지를 세밀한 자료 수집과 설득력 있는 분석을 통한 베스트 벨류(Best Value)의 안을 갖고 주민들과의 소통에 의해 정해야 할 것이다.

다섯째, 아파트의 브랜드를 내걸고 분양하는 건설사는 주민들의 주거 만족도를 높일 수 있는 방안 및 상품 전략을 세울 때 소프트웨어인 프로그램, 휴먼웨어인 전문가와 주민들의 공동체 교류의식, 하드웨어인 시설 등의 3요소의 중요성이 입증된 본 연구 결과를 주목해야 할 것이다.

본 연구는 아파트 단지 내 커뮤니티시설의 프로그램 운영 전문가에 의한 관리가 주민들의 커뮤니티 활성화와 주거만족도에 긍정적인 영향을 미친다는 결과를 실증적 연구를 통해 입증함으로써 커뮤니티시설의 관리운영 방향에 대한 기초 틀을 모색할 수 있었다는 데 의의가 있다. 그러나 본 연구는 전문가에 의한 운영관리를 하고 있는 우리나라에서 유일한 한 사례만을 조사 분석한 결과라는 한계가 있다. 따라서 향후에는 다른 단지 내 커뮤니티 시설의 운영체제와 비교 분석함으로써 커뮤니티 시설의 활성화를 위한 보다 구체적이고 체계적인 커뮤니티 시설의 관리 운영 모델 제시가 필요하다.

참 고 문 헌

1. 김수봉 (2009). 공동주택 부대복리시설의 선호도 및 이용도 비교분석. 석사학위논문, 연세대학교, 서울.
2. 김원경 (2009). 아파트 단지 내 커뮤니티시설의 이용실태에 관한 연구. 석사학위논문, 중앙대학교, 서울.
3. 김진희 (2001). 아파트 거주자의 근린관계 및 공유공간 요구도에 관한 연구. 석사학위논문. 대구카톨릭대학교.
4. 노이경·황연숙 (2006). 초고층 주상복합 아파트 커뮤니티 시설의 실내공간특성에 관한 연구. 기초조형학회 논문집, 6(4), 211-219.
5. 박경옥 (2010). 공동주택 커뮤니티활성화를 위한 사회적 환경구축. 한국주거학회논문집, 21(1), 141-151.

6. 박재영 (2006). 공동주택에 있어서 이웃관계 향상을 위한 공유공간활용 개선방안에 관한 연구. 석사학위논문, 중앙대학교, 서울.
7. 박현일 (2008). 초고층 주상복합 아파트 부대복리시설의 이용 실태 분석을 통한 계획방향에 관한 연구. 석사학위논문, 건국대학교, 서울.
8. 서수정·백혜선 (2004). 공동주택 단지 내 부대복리시설의 공간 변용에 관한 연구. 대한건축학회논문집, 20(11), 219-230.
9. 손세관·김원경 (2009). 아파트 단지 내 커뮤니티 시설의 이용 실태 및 적정 규모에 관한 연구. 한국주거학회논문집, 20(6), 145-155.
10. 신연섭 (2006). 아파트 부대복리 공간에 대한 거주자 의식 및 사용실태 조사연구. 석사학위논문, 연세대학교, 서울.
11. 이지원 (2006). 커뮤니티를 고려한 아파트 단지의 부대복리시설 계획에 관한 연구. 석사학위논문, 성균관대학교, 서울.
12. 이광영·조진만 (2008). 공동체 문화 활성화를 위한 APT 단지 부대복리시설 계획에 관한연구. 한국주거학회논문집, 19(2), 55-62.
13. 전명화 외 7명 (2005). 초고층 주거건물 내 공용공간의 특성 및 이용현황에 관한 연구. 대한건축학회논문집, 21(12), 173-182.
14. 정소원 (2007). 거주자 만족도 향상을 위한 아파트 단지 커뮤니티공간 계획방안에 관한연구. 석사학위논문, 연세대학교, 서울.
15. 최영주·김미희 (2009). 아파트 거주자의 커뮤니티 센터 시설 및 프로그램 만족도-광주광역시 아파트를 중심으로-. 한국주거학회논문집, 20(5) 51-59.
16. 인구주택 총조사 (2005). 통계청.

접수일(2010. 5. 28)

수정일(1차: 2010. 6. 30 , 2차: 2010. 8. 3)

게재확정일자(2010. 8. 20)